PRODUCTION SOCIALE DU RETRAIT DES STRUCTURES ÉTATIQUES SUR LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS IVOIRIENNES : LES CITÉS SOGEFIHA DE KOUMASSI ET SICOGI-LATRILLE DE COCODY DEUX-PLATEAUX

Affoua Krah Elisabeth ADOUA
Université Alassane OUATTARA, Bouaké
Côte d'Ivoire
&
Steve Raulier N'DEPO
Université Félix HOUPHOUËT-BOIGNY, Abidjan
Côte d'Ivoire

Reçu : 31/08/2026 **Évalué** :09/09/2026 **Publié** : 02/11/2026

Résumé : Depuis le désengagement de l'État, la gestion des copropriétés issues de la politique ivoirienne de l'habitat social incombe principalement aux résidents. Cet article analyse la contribution des conflits de compétences entre institutions et l'absence de suivi publics liés à la dégradation des cités SOGEFIHA de Koumassi et SICOGI-Latrille de Cocody Deux-Plateaux. Fondée sur une recherche documentaire, des entretiens semi-directifs et une observation directe, l'étude montre que les lacunes du dispositif institutionnel de suivi fragilisent l'entretien des espaces communs.

Mots-clés : Habitat social, copropriété, gouvernance urbaine, désengagement de l'État, Abidjan.

THE SOCIAL PRODUCTION OF THE STATE'S WITHDRAWAL FROM THE MANAGEMENT OF IVORIAN CONDOMINIUMS: THE SOGEFIHA ESTATE IN KOUMASSI AND THE SICOGI-LATRILLE ESTATE IN COCODY DEUX-PLATEAUX

Abstract: Since the State's withdrawal, the management of the co-owned properties resulting from the Ivorian social housing policy has fallen primarily to the residents. This article analyzes the contribution of jurisdictional conflicts between institutions and the lack of public oversight to the deterioration of the SOGEFIHA housing estates in Koumassi and the SICOGI-Latrille estates in Cocody Deux-Plateaux. Based on documentary research, semi-structured interviews, and direct observation, the study shows that shortcomings in the institutional monitoring system undermine the maintenance of common areas.

Keyword: Social housing, condominium, urban governance, state withdrawal, Abidjan.

Introduction

En Côte d'Ivoire, la politique de l'habitat social relève historiquement de l'intervention de l'État. Avant l'indépendance, l'administration coloniale avait déjà établi un premier cadre de production de logements. Après son accession à l'indépendance, le gouvernement ivoirien se dote de deux structures pour bâtir et gérer les logements issus de sa politique d'habitat social. Il s'agit de la Société de Gestion Financière de l'Habitat (SOGEFIHA) créée en 1963 et la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI) créée en 1964. L'objectif de ces opérations immobilières était de parvenir à loger dignement le maximum de personnes à moindre coût et de participer à l'esthétique (F. Tra et E. Adoua, 2017, p. 197 ; N. Soro, 2025, p. 326).

Leur gestion comprend notamment l'entretien des parties communes : réfection des façades, curage des canalisations et des caniveaux, entretien des espaces verts, nettoyage des escaliers et réparations diverses. (J. Zriga et al., 2016, p.111 ; E. Adoua, 2021, p.179).

Au début des années 1980, la baisse des cours mondiaux des matières premières[1] fragilise les finances publiques, et l'Etat se désengage de la production des logements (ONU-Habitat, 2012, p.16). Six ans plus tard, soit en 1986, la SOGEFIHA[2] est mise en liquidation (N. Soro, 2025, p.339). Après le retrait de l'État et des sociétés immobilières, la gestion des ensembles résidentiels est transférée aux copropriétaires, alors peu préparés à administrer les parties communes.

Par ailleurs, plusieurs structures chargées de la gestion des biens immobiliers de l'Etat voient le jour. A cet effet, nous avons l'Agence Comptable des Créances Contentieuses (ACCC), créée en 1997, qui s'occupe du recouvrement et du suivi des créances résiduelles de la SOGEFIHA. Aussi, note-t-on la naissance de la Société de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'État (SOGEPIE[3]) créée en 2001 puis remplacée par la Société Nationale de Gestion du Patrimoine Immobilier de l'État (SONAPIE) en 2022 (Journal officiel de la République de Côte d'Ivoire, 2010, p. 356). Ses missions concernent uniquement l'entretien des bâtiments administratifs, la gestion des baux professionnels ainsi que le recensement du patrimoine de l'État en Côte d'Ivoire et à l'étranger.

Quant à la SICOGI, elle est remplacée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH[4]) en 2021 et placée sous la tutelle du ministère de la construction, du logement et de l'urbanisme (N. Soro et K.A. Brou, 2024, p.93). Ses missions sont de favoriser l'accès à un logement abordable pour le plus grand nombre, de développer l'habitat social et économique ainsi que d'améliorer le cadre de vie.

---

[1] Il s'agit du cacao et du café dont la Côte d'Ivoire fut respectivement le premier et le troisième producteur mondial à l'époque selon le rapport national 2009 sur l'état des ressources phytogénétiques pour l'alimentation et l'agriculture.

[2] Voir le décret historique portant dissolution de la SOGEFIHA (Société de Gestion Financière de l'Habitat) est le décret n° 86-33 du 22 mai 1986.

[3] Voir le décret n°2022-117 du 23 février 2022, adopté en Conseil des ministres en Côte d'Ivoire.

[4] Voir le décret n° 2021-864 du 15 décembre 2021.

L'existence de ces différentes structures révèle d'une part que l'Etat demeure l'architecte principal de la politique du logement social en Côte d'Ivoire, et d'autre part que la gestion du patrimoine immobilier de l'Etat fait partie de leurs missions.

Cependant, aucune de ces structures n'a en charge le suivi de gestion des copropriétés, pourtant faisant également partie de ce patrimoine, car, issues de la politique urbaine post-indépendance. Ce n'est qu'en 2014 que la Direction du Logement et de la Copropriété est créée, soit environ trente (30) années après le retrait de l'Etat (Décret n°2014-26 du 22 Janvier, 2014 ; Loi n°2019-576 du 26 juin 2019). Durant cette vacance institutionnelle, les différentes structures étatiques telles que le ministère de la construction et la SICOGI ne répondent pas aux attentes des copropriétaires lorsqu'elles sont saisies en cas de litiges, liés à l'entretien de l'espace de vie. Après plus d'une décennie d'existence, le constat sur le terrain montre que les espaces communs manquent d'entretien et demeure sans restauration.

Cet article analyse la manière dont les conflits de compétences entre structures étatiques et l'absence de politique de suivi de la gestion résidentielle contribuent à la dégradation des copropriétés étudiées. La question de recherche est la suivante : comment ces dysfonctionnements institutionnels affectent-ils l'entretien des cités SOGEFIHA de Koumassi et SICOGI-Latrille de Cocody Deux-Plateaux ?

Deux théories ont été mobilisés dans le cadre de cette étude : le structuro-fonctionnalisme (T. Parsons, 1988) et la gouvernance urbaine (P. Le Galès, 1995, p.60). Le structuro-fonctionnalisme sert à analyser les dysfonctionnements institutionnels associés à la dégradation de ces espaces. La gouvernance urbaine éclaire les relations de coopération, de coordination et de responsabilité entre les acteurs nécessaires à la gestion optimale de ces espaces.

1. Méthodologie

L'étude a été réalisée dans le District Autonome d'Abidjan. Les copropriétés étudiées sont celles de la SOGEFIHA de Koumassi et de la SICOGI Latrille de Cocody II Plateaux. Le choix des espaces étudiés s'est opéré en rapport avec la dimension historique de ces deux sites dans le cadre de la politique urbaine d'Abidjan.

La copropriété SICOGI Latrille de Cocody II Plateaux a été construite entre 1976 et 1980 (Ministère des travaux publics, des transports, de la construction et de l'urbanisme, 1980, p. 242). En effet, la commune de Cocody saturait et pour pallier cette problématique, l'État lança une opération visant son extension vers la zone périphérique des Deux Plateaux au nord de la commune. L'objectif était de désengorger le centre-ville tout en offrant des cadres de vie autonomes aux fonctionnaires et aux cadres du secteur privé de l'époque (R. Parenteau et F. Charbonneau, 1992, p.417). Les logements ont été construits en immeuble de trois à quatre niveaux, sous le régime de la copropriété.

Les copropriétés SOGEFIHA de Koumassi ont été également construites en réponse à l'importance de la croissance démographique enregistrée dans la commune en raison de sa proximité avec les zones portuaire et industrielle. Le quartier fut aménagé pour loger les fonctionnaires, les employés de banque comme la BICICI et les classes moyennes. La commune compte au total 765 logements construits par la SOGEFIHA

(N. Soro, 2025, p. 336). En définitive, l'explosion démographique de la décennie 1960-1970 est à l'origine de la construction de ces quartiers.

Pour collecter les données, en plus des communes abritant les sites de la recherche, des investigations ont été menées dans à Adjamé, au siège de l'ANAH et au Plateau, dans les locaux du ministère de la construction et de la direction de la comptabilité publique. L'enquête de terrain s'est déroulée de mai à juin 2025, sur une période de deux mois, de façon discontinue et la durée des entretiens se situait entre quarante-cinq (45) et une heure trente minutes (1h 30 mn).

L'étude étant qualitative, trois techniques ont été utilisées pour le recueil des données. Il s'agit de la recherche documentaire, l'observation directe et les entretiens semi-directifs. La recherche documentaire a été constituée d'articles scientifiques, d'articles de presses et de rapports de travaux. Afin de nous imprégner de l'état actuel du cadre de vie et des logements, l'observation directe a été privilégiée et pour recueillir les informations, des entretiens semi-directifs ont eu lieu avec les habitants et des personnes ressources.

Comme instruments de collecte de données, d'abord, une grille de lecture a été élaborée pour consigner les idées et les résumés des documents consultés. Ensuite, la grille d'observation a permis d'observer l'état des espaces communs, caractérisé par la présence d'ordures dans les caniveaux (voir photo 1), la présence de moisissures sur les bâtiments (voir photo 2), le débordement des regards et la colonisation des couloirs comme lieu de commerce (voir photo 3). Enfin, grâce aux guides d'entretiens, les échanges ont pu être menés sur la base des thématiques telles que : le contexte de création des structures et des copropriétés, les rapports entre habitants et structures étatiques ainsi que les modes de fonctionnement de ces structures. Ces échanges, recueillis à l'aide d'un dictaphone, avec l'accord préalable des interviewés, ont été retranscrits.

Comme méthode d'analyse, l'analyse de contenu thématique (L. Bardin, 2013, p. 34) des discours des enquêtés a été privilégiée afin de cerner les logiques derrière les actions de chaque groupe d'acteurs.

Les deux théories mobilisées lors de cette étude sont le structuro-fonctionnalisme et la gouvernance urbaine. La première relève les failles institutionnelles ayant favorisé les déviances dans les pratiques des résidents en rapport avec les espaces communs. La seconde quant à elle, met l'accent sur la coordination et l'intégration des actions collectives dans la gestion au niveau des catégories d'acteurs impliquées.

La technique d'échantillonnage utilisée dans cette recherche, est l'échantillonnage non probabiliste, à choix raisonné privilégiant le statut et le rôle des acteurs. Elle a permis de sélectionner des personnes aptes à fournir les informations liées au but de l'étude et la taille de l'échantillon a été déterminée sur le principe de la saturation. Au total, 47 personnes ont été interviewées dont un (1) chef de quartier, deux (02) responsables de syndics, deux (2) responsables d'associations de jeunes, deux (2) responsables des femmes, trente-deux (32) habitants en raison de 16 enquêtés par site, deux (2) responsables d'antenne du Ministère de la Construction (1 de Koumassi et 1 de Cocody), deux (2) responsables techniques de mairies (1 de Koumassi et 1 de Cocody), un (1) agent de la SONAPIE, un (1) agent de la Direction Générale du Trésor

et de la Comptabilité Public, un (1) agent de la Direction de la Copropriété et un (1) agent de l'ANAH.

Photo1 : Caniveau contenant des ordures ménagères à la cité SOGEFIHA de Koumassi



Source : N'DEPO, 26 mai 2025

Photo 2 : Moisissure sur les façades extérieures des logements à la cité SOGEFIHA de Koumassi



Source : N'DEPO, 26 mai 2025

2. Résultats

Les données recueillies mettent en évidence deux ensembles de facteurs associés à la dégradation observée : des dysfonctionnements institutionnels et l'inexistence de politique de suivi de l'entretien des parties communes.

2.1. Les dysfonctionnements institutionnels

Ces dysfonctionnements se perçoivent à travers le conflit de responsabilité entre les structures du Ministère de la Construction et le conflit de rôle entre la SICOGI et le tribunal.

2.1.1. Le conflit de responsabilité entre la direction de la copropriété et la direction du contrôle urbain

Au sein du Ministère de la Construction, il existe un conflit de responsabilité entre la Direction de la Copropriété et la Direction du Contrôle Urbain qui de façon indirecte concouru à la dégradation des espaces à l'étude. En effet, la Direction du Contrôle Urbain (DCU) à travers la Brigade d'Investigation et du Contrôle Urbain (BICU) est le service chargé de mener les opérations de démolition des constructions anarchiques. Cependant, sur le terrain, face aux dérives des copropriétaires signalées par la Direction de la Copropriété, elle reste inactive. A cet effet, Madame Y.D du service de la copropriété affirme que :

> Aujourd'hui tout ce qu'on voit c'est l'indiscipline. Quelqu'un dans une cité se lève, construit comme bon lui semble et lorsqu'on va sur le terrain et qu'il est question de démolir, il n'y a personne pour le faire dans le Ministère. Il faut que quand même on réprimande un peu les gens pour qu'ils restent tranquilles. S'ils construisent et qu'ils ne sont pas dans les normes. Si on doit casser par exemple, on casse ce qu'on a à casser. Les copropriétaires sont aux abois et on ne sait même pas comment résoudre leurs problèmes. Je vais faire un petit mémo et le balancer directement au Ministre pour dire qu'affaire de copropriété là, tant que vous ne faites pas de démolition dans les cités, nous à la Direction ici, on ne peut rien faire. Et nous on devient de fausses personnes parce que les gens vont nous demander à quoi ça sert de s'organiser. Si les gens qui sont indisciplinés, on veut les sanctionner, et que lorsqu'on arrive chez vous la sanction ne peut pas être effective, on fait comment ? C'est le problème auquel on est confronté à la direction ici . (Y.D, agente à la direction de la copropriété, plateau).

De ce discours, il ressort que la Direction de la Copropriété, dont la mission principale est de collaborer avec les syndics dans le cadre de la gestion des copropriétés, se trouve confrontée à des difficultés observées sur le terrain. En effet, lorsque les pratiques des résidents doivent être sanctionnées, aucune structure ne se trouve responsabilisée à le faire. De ce fait, la Direction de la Copropriété est dans l'incapacité de régler certains conflits liés aux modes d'usages des espaces communs lorsqu'elle est sollicitée. Dès lors, cette situation explique les pratiques constatées au sein des copropriétés étudiées, avec pour conséquence le délabrement. Comme pratiques, l'étude révèle l'utilisation des espaces communs comme lieu de commerce, les constructions sur les espaces communs, les modifications des logements hors normes urbanistiques et les extensions des lots réduisant la largeur des couloirs et entravant la circulation. C'est ce que montre l'image suivante :

Photo 3 : Couloir réduit par les extensions de lots et la vente de légumes



Source : N'DEPO, 26 mai 2025

2.1.2. Le conflit de rôle entre la SICOGI et le tribunal

La copropriété est un concept juridique. Dans les textes régissant les normes relatives au mode de vie en copropriété, il est mentionné le recours aux autorités judiciaires en cas de conflits dépassant la compétence du syndic et de la Direction de la Copropriété. Pourtant sur le terrain, la réalité est toute autre. En effet, lorsque surgit un conflit et que les habitants se tournent vers les autorités judiciaires, le tribunal les ramène au Ministère de la Construction, qui à son tour les renvoie à l'ANAH. C'est ce qu'illustre le témoignage ci-après :

> Il y a un libanais qui a acheté une parcelle et il a construit alors que c'est un espace commun. Quand il a fini de construire, l'affaire est allée au tribunal. Le problème est resté pendant. Ils sont allés au ministère et on les a ramenés à la SICOGI en son temps (D.C, agent à l'ANAH, Adjamé).

Ces dires sont révélateurs de l'existence d'un conflit de rôle entre les structures censées gérer les conflits au sein des copropriétés. Ni l'ANAH, ni le Ministère de la Construction, ni le tribunal ne pose d'actions concrètes en vue de faire régner l'ordre au sein des copropriétés. Cette réalité a favorisé une indiscipline se traduisant par plusieurs pratiques dégradant progressivement le cadre de vie.

2.2. L'inexistence de politique de suivi de gestion faite par les habitants

Les facteurs de dégradation mentionnés dans cette étude révèlent en définitive, l'inexistence d'une politique publique dédiée au suivi de l'entretien fait par les résidents depuis le retrait des sociétés immobilières. L'étude met en évidence deux dimensions du déficit de suivi public : l'absence d'une structure chargée de contrôler l'entretien des parties communes et la faiblesse des mécanismes d'application des règles.

2.2.1. L'absence de structure chargée de contrôler l'entretien des parties communes

Après avoir responsabilisé les habitants à la gestion de leur cadre de vie, aucune structure n'est désignée par l'Etat pour le suivi de la gestion faite par les copropriétaires.

Ne bénéficiant d'aucun suivi, les syndics bénévoles qui sont les habitants de ces espaces vont agir en déphasage avec leurs missions, mettant ainsi en péril l'entretien des copropriétés. C'est ce qui ressort de ces dires :

> Quand il n'y a pas de suivi, pas de contrôle, l'homme fait n'importe quoi. Il y'a eu des cités où les gens ont essayé de reprendre la gestion. Ils cotisaient normalement mais il y a eu des cas de détournement. Il y'en a aussi où c'est tombé à l'abandon parce qu'il n'y a même pas eu de suivi. Ou bien celui même qui voulait faire le suivi était de mauvaise foi, ou n'ayant pas compris ce qu'est la copropriété ; il a pris la cotisation des gens pour faire autre chose que l'entretien des parties communes. Donc tout ceci a fait qu'on constate la ruine, la dégradation des cités. S'il y avait un bon suivi, on aurait pu éviter toute cette ruine (K.E, responsable à l'antenne du ministère de la construction de Koumassi).

Ce discours montre que le manque de suivi de la gestion faite par les habitants a occasionné l'indiscipline au sein des copropriétés dont la résultante est la dégradation. En effet, ce défaut de suivi a conduit parfois au détournement des fonds recueillis pour l'entretien. Pourtant, lors de la gestion faite par les sociétés immobilières, un dispositif était mis en place dans ce cadre. Les propos suivants l'attestent :

> C'est la SICOGI qui faisait tout, de la construction jusqu'à l'entretien. Il y avait les corps de métiers. Il y'avait les conciergeries, le service copropriété qui gérait l'ensemble des copropriétés des cités parce que dès lors que c'est une cité, ça devient une copropriété et c'est un syndic qui gère la copropriété, et toutes les parties communes et ils facturaient. Des montants étaient affectés à l'entretien de tout ce qui est partie commune : le jardinage, le gardiennage, les ascenseurs (D.C, agent à l'ANAH, Adjamé).

A la lumière de ce discours, l'on note que l'entretien était au cœur du dispositif de gestion des copropriétés en son temps et reposait sur le recouvrement des frais d'entretien. D'après les enquêtés, ces frais étaient prélevés sur le montant du loyer qui variaient en fonction du nombre de pièces du logement. Mais après le retrait de la SICOGI et de la SOGEFIHA, les syndics bénévoles constitués des copropriétaires eux-mêmes sont dans l'incapacité d'amener l'ensemble des habitants à s'acquitter des charges relatives à l'entretien des espaces communs. De plus, aucune structure étatique n'a été chargée de veiller à l'entretien effectif de ces espaces comme le faisaient les sociétés immobilières. Cette réalité explique le délabrement des copropriétés en ce sens que, l'entretien fait est précaire.

2.2.2. La faiblesse des mécanismes d'application des règles

La régulation des normes de vie en copropriété s'appuie sur un cadre légal dont le non-respect a un impact direct sur l'état du cadre de vie. Il s'agit, notamment, du recouvrement des charges ou frais d'entretien ainsi que, le mode d'utilisation des équipements communs. Cependant, en cas de manquement aux règles, les sanctions mentionnées dans le règlement ne sont pas effectivement appliquées. Cette réalité va

produire la dégradation progressive du cadre de vie. C'est ce qu'atteste le discours ci-dessous :

> Après la liquidation de la SOGEFIHA, puisque le relais n'a pas bien été assuré, qui devrait être le commandant ? Celui-là même qui devait imposer le mode de vie dans les cités ? Ça été l'abandon total, ça créé beaucoup de dégradations. Voilà un peu ce qui a manqué. Il fallait une autorité forte pour imposer comment vivre en copropriété dans des villes-cités parce qu'aujourd'hui nous tendons vers les villes-cités. C'est l'Etat qui devait imposer ça aux habitants. Mais l'Etat qui doit faire ça, c'est l'Etat en tant que qui ? En tant que ministère de la construction, ou bien en tant que société d'état qui doit prendre le relai. Soit c'est le ministère de la construction à travers un service qui s'occupe de ce département qui devait prendre le relais ou une autre structure comme la SONAPIE. Mais la SONAPIE va s'occuper uniquement que de ce qui concerne sa responsabilité. Mais elle ne va pas s'étendre sur toute la Côte d'Ivoire où la SICOGI et la SOGEFIHA ont construit (B.K agent de la SONAPIE, Plateau).

Selon les acteurs interrogés, les mécanismes de sanction seraient insuffisants ou difficilement applicables. Seul, l'arbitrage du Ministère de la Construction est préconisé pour régler[5] les conflits liés aux dérives des occupants, comme en témoignent ces propos :

> On n'a pas le pouvoir de sanctionner. Ce qu'on a souhaité c'est d'émettre des amendes. On avait proposé ça mais ce n'est pas passé, on est toujours là-dessus. On cherche à chaque fois à améliorer nos textes de sorte qu'un copropriétaire qui sait que dans l'année un budget a été voté et qu'il doit cotiser telle somme mais qui ne cotise pas, au bout de deux rappels, il y a une pénalité qu'on le fait payer. C'est pour cela que chez les blancs ça marche. Quand le copropriétaire pense aux pénalités qu'il va payer, ils préfèrent s'acquitter de ses cotisations. Si tu n'as pas aussi les moyens, il y a des procédures. Sinon honnêtement c'est ça la grande difficulté. C'est comme si chacun se lève, il fait ce qu'il veut et il n'y a pas de sanction. C'est pour cela je dis qu'on fait à l'amiable. (Y.D, agent à la direction de la copropriété, Plateau).

Ainsi, le fait de ne pas pouvoir sanctionner les dérives, amène le département désormais chargé de la gestion des espaces en copropriété, à faire uniquement que de la sensibilisation ou le règlement à l'amiable. De ce fait, le rôle de la Direction de la Copropriété en tant que, structure de l'Etat est celui d'un accompagnement social qui réside dans la sensibilisation autour du savoir-vivre ensemble. Le propos suivant en est l'illustration :

> (…) ils nous adressent des courriers lorsqu'ils ont des litiges chez eux parce que le décret dit que la direction fait l'arbitrage. Donc lorsqu' ils nous saisissent, on fait la médiation. Quand ils comprennent qu'ils n'ont pas le droit d'agir de la sorte, on arrive à des solutions amiables. Souvent, ça n'aboutit pas et ils envoient le problème au tribunal. Ce qu'il faut savoir c'est que nous faisons un règlement amiable ici à la direction. Si ça aboutit tant mieux, si ça n'aboutit pas ils vont à la

[5] Voir article 407 du code de construction et de l'habitat du 26 juin 2019.

justice. Notre mission c'est surtout beaucoup la sensibilisation (Y.D, agent à la direction de la copropriété, Plateau).

3. Discussion

Cette partie du travail consiste en la confrontation des résultats de l'étude aux travaux d'auteurs ainsi qu'aux concepts des théories mobilisées.

3.1. Les dysfonctionnements institutionnels

Le désengagement des structures immobilières et les conflits de rôle entre les structures publiques censées accompagner les syndics dans la gestion, favorisent certaines pratiques au sein desdits espaces ayant pour conséquence leur dégradation.

En effet, d'après Zriga (2016, p.115), la rupture du lien social liée au retrait de la SICOGI est à l'origine du décalage constaté entre la gestion faite en son temps et celle des syndics. En effet, sous prétexte que le syndic est désormais l'organe de gestion désigné, la SICOGI refuse d'intervenir lorsqu'elle est sollicitée en cas de litige lié à l'entretien. Cependant les copropriétaires, n'étant pas préparés à la gestion, ont des difficultés d'adaptation à leur nouvelle réalité. C'est ce que dénonce M-P Lefeuvre (2010, p. 87), lorsqu'il lie la dégradation à l'inefficacité des régulations internes des copropriétés. Dès lors, afin d'en assurer une meilleure gouvernance et faire face aux failles structurelles, des dispositions ont été prises dans certains pays. C'est le cas du Maroc qui oblige les copropriétaires à s'acquitter des charges communes en inscrivant une hypothèque judiciaire sur les lots en cas d'impayés prolongés (Loi n° 106-12 du 27 avril 2016).

Par ailleurs, vu le caractère juridique que revêt le concept de copropriété, la gestion des conflits qu'elle soit entre copropriétaires ou groupes d'individus n'est pas aisée. Raison pour laquelle le recours au règlement à l'amiable est préconisé en dehors des procédures judiciaires comme le stipule le règlement de la copropriété. A l'instar de la Côte d'Ivoire, en Australie et au Cameroun, la médiation est également préconisée (D. Braye, 2012, p. 20 ; P. Kengne 2021, p. 3171). A l'analyse, ce mode alternatif de règlement de litiges constitue une réponse à la gestion des conflits au sein de ces espaces, face aux faiblesses des structures d'encadrement.

3.2. L'inexistence de politique de suivi de la gestion faite par les habitants

Cette étude a révélé que l'absence de suivi de la gestion des habitants a favorisé le délabrement des copropriétés en raison du fait que les syndics bénévoles ne disposent pas de compétence technique en la matière. Cette réalité, également vécue dans les contextes français et québécois, constitue une problématique dans l'exécution de la mission des syndics. En effet, selon D. Braye (2012, p.22), en France, les exigences en matière de formation des syndics sont inexistantes alors que ceux-ci sont confrontés à un besoin croissant de compétences multidisciplinaires.

Pour résoudre cette difficulté, l'Ordre Des Administrateurs Agréés Du Québec (2012, p. 12) préconise que les personnes chargées de l'activité de gestion des copropriétés doivent détenir, maîtriser et maintenir les connaissances et les compétences pertinentes en comptabilité et en gestion. Comme le souligne E. Simon (2015, p. 106), un rapport de collaboration entre les habitants et les structures étatiques s'impose pour la bonne gestion des copropriétés. Cette collaboration passe par la

formation des copropriétaires et des résidents sur l'organisation des copropriétés en gestion partenariale ou gérées par les copropriétaires eux-mêmes.

En outre, d'après le cahier technique de la copropriété (2014, p.78), subvenir aux besoins techniques des immeubles bâtis et participer à leur entretien est désormais un poids partagé par les propriétaires et par les pouvoirs publics tels que les organismes HLM, soucieux de l'avenir de leur patrimoine. L'intervention sur les copropriétés dégradées devient donc une nécessité dès lors que la sécurité ou la salubrité publique du quartier sont menacées. Le parc privé, dont la gestion est uniquement assurée par les copropriétaires devient alors un enjeu public (S. Mignon, 2024, p.39). Ainsi, la fragmentation des responsabilités et la coordination des actions entre l'institutionnel et les copropriétaires dans la gestion des espaces communs s'avèrent nécessaires.

Conclusion

Cet article visait à analyser les effets du retrait des structures étatiques sur la gestion des copropriétés ivoiriennes à partir de deux cités abidjanaises. Les résultats mettent en évidence les dysfonctionnements institutionnels et l'inexistence de politique de suivi de la gestion faite par les habitants. L'approche qualitative de l'étude a mobilisé trois techniques de collecte des données que sont : la recherche documentaire, l'observation directe et les entretiens semi-directifs. A l'analyse, il apparait que la dégradation est le produit des conflits de rôle et de responsabilité entre les structures étatiques impliquées dans la gestion de ces espaces et le manque de compétence des syndics. Toutefois, au-delà des copropriétés étudiées, cette recherche fait émerger la question de politique publique de gestion de logements en milieu urbain ivoirien. Cette limite pourrait être comblée par des études futures sur les enjeux rattachés à leur entretien en lien avec l'esthétique et la durabilité urbaine.

Références bibliographiques

ADOUA Affoua Krah Elisabeth, 2021, « De la dégradation de l'habitat social comme conséquence de sa politique d'entretien par les syndics à Abidjan : cas des copropriétés SOGEFIHA d'Abobo et SICOGI d'Adjamé », *European Scientific Institue*, vol 17, n°23, pp.177-189.

AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET PYRENEES, 2025, « Veille et Observation des Copropriétés : caractériser les fragilités des copropriétés pour mieux prévenir leur dégradation », *AUDAP*, pp. 1-16.

BARDIN Laurence, 2013, *L'analyse de contenu*, Presse Universitaire de France, Paris, Quadrillage, 304 p.

BRAYE Dominique, 2012, *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat*, Agence nationale de l'habitat, 114 p.

Décret n°2014-26 du 22 Janvier 2014 portant règlementation du statut de la copropriété.

INSTITUT NATIONAL DE CONSOMMATION, 2025, Copropriété : création du diagnostic structurel des bâtiments d'habitation collectifs, En ligne https://www.inc-conso.fr/content/copropriete-creation-du-diagnostic-structurel-des-batiments-dhabitation-collectifs, consulté le 17 juin 2025.

Journal officiel de la République de Côte D'Ivoire du 17 juin 2010, En ligne http://65.52.131.71/bndgtcp/opac_css/daril/2009-420.pdf, consulté le 19 août 2025.

KENGNE Pascal, 2021, « Règlement des litiges nés de la copropriété des immeubles en droit camerounais : réflexion sur une procédure « janus » a la lumière de la loi n°

2010/022 du 21 décembre 2010 relative à la copropriété des immeubles », *International Multilingual Journal of Science and Technology*, Vol 6, Issue 5, pp. 3170-3180.

LE GALES Patrick, 1995, « Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine », *Revue française de science politique*, 45(1), pp. 57-95.

LEFEUVRE Marie-Pierre, 2010, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail*, 52 (1), p. 83-103, En ligne https://doi.org/10.4000/sdt.13125, consulté le 17 août 2025.

Loi 106-12 du 27 avril 2016 sur la copropriété au Maroc.

Loi n°2019-576 du 26 juin 2019 instituant le code de la construction et de l'habitat.

MIGNON Salomé, 2024, *L'intervention publique en copropriété dégradée Quelle réaction des propriétaires occupants du Parc Corot à l'annonce de leur relogement ?* mémoire de Master en Sciences de l'Homme et Société, Aix Marseille Université, France.

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS, DES TRANSPORTS, DE LA CONSTRUCTION ET DE L'URBANISME, 1980, Bilan et perspectives : Équipements et transports 1960-1980, Abidjan, 439 p.

ONU-Habitat (2012), Côte d'Ivoire : Profil urbain d'Abidjan, Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains, 36 p.

Ordre Des Administrateurs Agréés Du Québec, 2012, Mémoire relatif à la gestion de la copropriété divisée au Québec, En ligne https://www.adma.qc.ca/site/assets/files/1797/memoire_copro_2012_05.pdf, consulté le 25 avril 2025.

PARENTEAU René et CHARBONNEAU François, 1992, « Abidjan : une politique de l'habitat au service du plan urbain », *Cahiers de Géographie du Québec*, 36 (99), pp. 415-437. PARSONS Talcott (1951), *The Social System*, Glencoe, Free Press, 575 p.

SORO Nonhontan et BROU Konan Alain, 2024, « La SICOGI et le développement de l'habitat urbain en Côte d'Ivoire de 1962 à 2021 », *Revue scientifique de littérature, des langues et des sciences sociales*, pp. 92-108.

SORO Nonhontan, 2025, « La SOGEFIHA et la réalisation des logements socioéconomiques en Côte d'Ivoire (1963-1986) », *Revue Infundibulum Scientific*, 2(9), pp. 325- 344.

TRA Fulbert & ADOUA Affoua Krah Elisabeth, 2017, « Problématique de l'entretien durable de l'habitat social à Sogefiha (Abobo-Côte d'Ivoire) », *Revue Ivoirienne de Géographie des Savanes*, N° 3, pp.196- 208.

ZRIGA Krepka Dorcas Junior, TAGRO Marcelle-Josée & KOUAME Antoinette, 2016, « Formes et enjeux de gestion des espaces en copropriété de Cocody Petite et Grande Hourse », *PASRES-Editions*, Numéro spécial, pp. 110-123.